

ANTERIEURE OVEREENKOMST

Gemeente Spijkenisse, zetelende aan de Raadhuislaan 106 te 3201 EL Spijkenisse, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, mevrouw M. Salet, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van gemeente Spijkenisse, d.d. 14 december 2010, hierna te noemen: de gemeente

en

de heer [REDACTED], wonende aan het adres [REDACTED] te [REDACTED] Spijkenisse, hierna te noemen: de exploitant,
de gemeente en de exploitant hierna tezamen te noemen: partijen

in aanmerking nemende dat

- a. de exploitant aan de gemeente de wens te kennen heeft gegeven een woning te willen bouwen aan het Papaverpad 3 te Spijkenisse;
- b. partijen met elkaar nauw in overleg zijn over de realisatie van het bouwplan van de exploitant;
- c. dat het overleg er onder meer toe heeft geleid dat de gemeente in het voorontwerpbestemmingsplan "Noord" de bouw van een woning aan de Papaverpad 3 mogelijk maakt;
- d. de in de considerans sub a. genoemde ontwikkeling op grond van artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aan te merken is als een "bouwplan", waardoor het bepaalde in Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing is;
- e. partijen door het sluiten van de overeenkomst met elkaar overeenkomen op welke wijze kostenverhaal van de grondexploitatie in de anterieure overeenkomst (hierna ook te noemen: de overeenkomst) zal plaatsvinden,

komen overeen als volgt:

Artikel 1. Doel en duur van de overeenkomst

1. Partijen gaan hierbij een anterieure overeenkomst aan, gericht op de ontwikkeling van de grond, waarop het bouwplan van de exploitant zal worden gerealiseerd. De overeenkomst treedt in werking nadat het bestemmingsplan "Noord" onherroepelijk is verklaard.
2. De ontwikkeling als bedoeld in artikel 1 lid 1 vindt plaats volgens de bepalingen van de overeenkomst en met inachtneming van het nog vast te stellen bestemmingsplan "Noord".
3. De gemeente heeft aan de ontwikkeling van de locatie, waarop het bouwplan van de exploitant zal worden gerealiseerd, eisen gesteld. Partijen zijn in gezamenlijkheid bevoegd tot wijziging van deze locatie-eisen. Ingeval van een dergelijke wijziging treden de gewijzigde documenten in de plaats van de voorgaande versie(s) van het desbetreffende document.
4. Ingeval van strijdigheid tussen de documenten als bedoeld in artikel 1 leden 2 en 3 prevaleert het nog vast te stellen bestemmingsplan "Noord".
5. De overeenkomst treedt na totstandkoming in werking en duurt voort zolang de locatieontwikkeling nog niet is voltooid en de verplichtingen van partijen niet zijn geëxpireerd, zulks laat onverlet een ontbinding van de overeenkomst al dan niet in combinatie met schadevergoeding bij rechterlijke uitspraak.
6. De locatieontwikkeling wordt voltooid door een besluit – of een daartoe strekkende mededeling van de exploitant aan de gemeente. Dit besluit en/of deze mededeling dient/dienen door de exploitant bij aangetekende brief met bericht van handtekening retour aan de gemeente bekend te worden gemaakt. De exploitant is verplicht een dergelijk besluit en/of mededeling niet eerder te nemen dan wel te doen, dan nadat de locatieontwikkeling en de herinrichting van de openbare ruimte zijn voltooid en de eindafrekening als bedoeld in artikel 5 lid 4 heeft plaats gevonden en de eventueel daaruit

voortvloeiende bijbetaling door de exploitant aan de gemeente casu quo terugbetaling door de gemeente aan de exploitant is geschied.

Tussentijdse beëindiging van de overeenkomst door de exploitant is niet mogelijk, behoudens het bepaalde in de artikel 9 leden 2 en 3 en artikel 3 lid 5 zonder dat de locatieontwikkeling is voltooid in de zin van artikel 1 lid 6.

Artikel 2. Publiekrechtelijke medewerking gemeente

1. De gemeente zal zich maximaal inspannen, met inachtneming van geldende wet- en regelgeving en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, dat alle noodzakelijke procedures tot aan het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan "Noord" met voortvarendheid worden uitgevoerd casu quo behandeld, zodat maximaal wordt bevorderd dat de locatieontwikkeling conform de planning kan plaatsvinden.
2. De gemeente zal, met inachtneming van geldende wet- en regelgeving en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zich maximaal inspannen te bevorderen dat alle publiekrechtelijke besluiten, vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen van overheidswege, die vereist zijn in het kader van de locatieontwikkeling verleend zullen worden.
De exploitant draagt zorg voor de benodigde publiekrechtelijke besluiten, vergunningen, vrijstellingen en goedkeuringen van overheidswege.
3. Indien de bestemmingsplanvoorschriften afwijken van de locatie-eisen en/of van reeds vastgestelde eventuele beeldkwaliteitplannen en/of stedenbouwkundige plannen, dan wel indien eventueel vereiste ontheffingen en/of publiekrechtelijke besluiten op basis van wet- en regelgeving (waaronder de flora en fauna, geluid/lucht, archeologie, bodem en water) niet worden verkregen of indien als gevolg van wet- en/of regelgeving nadere maatregelen dienen te worden getroffen dan zal dit volledig voor rekening en risico van de exploitant komen.
4. Ingeval van wijzigingen casu quo afwijkingen casu quo nadere maatregelen, zoals bedoeld in artikel 2 lid 3 zal de exploitant de locatie-eisen, het stedenbouwkundig plan en het eventueel nog vast te stellen exploitatieplan, alles voor zover nog niet uitgevoerd, (noodzakelijkerwijs) aan de gewijzigde situatie aanpassen, waarbij de locatie-eisen en reeds vastgestelde en goedgekeurde stedenbouwkundige plannen zoveel mogelijk gehandhaafd zullen worden.

Artikel 3. Algemeen

1. De locatieontwikkeling zal door en voor rekening en risico van de exploitant worden uitgevoerd. Indien de locatieontwikkeling leidt tot honorering van planschadeclaims door de gemeente, dan zal de gemeente de uitbetaling van deze claims op de exploitant verhalen, die verplicht is binnen dertig dagen, te rekenen vanaf de valutadatum, het/de door de gemeente uitbetaalde bedrag/bedragen aan de gemeente te vergoeden.
2. De exploitant vrijwaart de gemeente voor alle fiscale, juridische en financiële gevolgen, die mogelijkterwijs kunnen samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling.
3. De exploitant is bevoegd om het programma en de planning te wijzigen in overleg met de gemeente. Hernieuwde vaststelling van het programma en de planning in gewijzigde vorm geschiedt door de exploitant in overleg met de gemeente. De exploitant zal een door hem gewijzigd programma en/of gewijzigde planning binnen een termijn van vier weken, nadat hij deze in overleg met de gemeente heeft vastgesteld bij aangetekende brief met bericht van handtekening retour aan de gemeente toezenden.
4. De exploitant is zondermeer verplicht, doch onverlet de mogelijkheden tot tussentijdse beëindiging en/of ontbinding op grond van het in de artikelen 3 lid 5 en 9 bepaalde, op de wijze als in de overeenkomst is bepaald, over te gaan tot verwezenlijking van de locatieontwikkeling, zij het dat dit alle rechten en verplichtingen, die de overeenkomst toekent aan de exploitant onverlet laat.

5. Indien de exploitant op enig tijdstip tot het oordeel komt dat de feitelijke – en/of geldelijke omstandigheden verdere verwezenlijking van de locatieontwikkeling onmogelijk maken, zal hij een daartoe strekkend besluit dienen te nemen en hij zal vervolgens, mits de exploitant heeft voldaan aan het verder in artikel 3 lid 5, laatste volzin gestelde, de verdere verwezenlijking van de locatieontwikkeling achterwege laten.
In het voorkomend geval zal met het alsdan wel verwezenlijkte gedeelte van de openbare ruimte door partijen moeten worden gehandeld als is bepaald in artikelen 1 lid 6 en 5 lid 4. Voorts heeft in geval van een verder achterwege blijven van de locatieontwikkeling door de exploitant, laatstgenoemde jegens de gemeente geen enkel recht op restitutie van het door hem aan de gemeente betaalde voorschot als genoemd in artikel 5 lid 2.

Artikel 4. De bij exploitant in eigendom zijnde onroerende zaak

De exploitant heeft de onroerende zaak, waarop hij zijn bouwplan wenst te realiseren, in eigendom. De onroerende zaak wordt in de overeenkomst ook met het woord "locatie" aangeduid.

Artikel 5. Kosten

1. In het kader van de uitvoering van de locatieontwikkeling worden van gemeentezijde externe- en interne kosten gemaakt voor de grondexploitatie van het exploitatiegebied, waarover op grond van artikel 6.24 lid 1 Wro in de overeenkomst bepalingen worden opgenomen inzake de financiële bijdragen door de exploitant aan de gemeente; voorts kunnen op grond van gemeld wetsartikel bepalingen in de overeenkomst worden opgenomen inzake financiële bijdragen van de exploitant aan de gemeente inzake ruimtelijke ontwikkelingen.
2. De exploitant is aan de gemeente bij wijze van voorschot € [REDACTED] (zegge: [REDACTED] euro) verschuldigd als vergoeding voor de kosten, die gemeente in het kader van het bouwplan van de exploitant moet maken.
3. Betaling van het voorschot als genoemd in artikel 5 lid 2 door de exploitant geschiedt binnen dertig dagen, te rekenen vanaf de valutadatum, aan de gemeente.
4. Na bouwkundige oplevering van het bouwplan van de exploitant en de oplevering van het aan het bouwplan grenzend openbaar gebied vindt tussen de gemeente en exploitant op basis van de werkelijk gemaakte kosten over en weer verrekening plaats aan de hand van een door de gemeente op te stellen kostenoverzicht.
Indien blijkt, dat de gemeente een gedeelte van het ontvangen voorschotbedrag aan de exploitant moet terugbetalen, geschiedt die terugbetaling binnen dertig dagen, te rekenen vanaf de dag, waarop partijen over die terugbetaling overeenstemming hebben bereikt. Indien blijkt, dat tussen partijen vast komt te staan, dat de door de gemeente gemaakte werkelijke kosten niet geheel op het ontvangen voorschotbedrag kunnen worden verhaald, dan is de exploitant verplicht het tekort binnen dertig dagen, te rekenen vanaf aan de valutadatum aan de gemeente te voldoen.
5. De betalingen als bedoeld in artikel 5 leden 2 tot en met 4 geschieden uitsluitend tegen finale kwijting.
6. De betaling van het voorschotbedrag door de exploitant als genoemd in artikel 5 lid 2 laat onverlet de verplichting van exploitant om aan de gemeente te voldoen de bedragen, die hij verplicht is aan de gemeente te voldoen op basis van de jaarlijks door de gemeente vast te stellen Legesverordening en/of de overige terzake geldende regelingen.
7. Met betrekking tot de externe kosten geldt dat, alvorens over de gaan tot het maken van externe kosten casu quo tot het aangaan van verplichtingen, waaruit zulke externe kosten kunnen voortvloeien, de gemeente ter zake van de aard en omvang van deze externe kosten overleg zal voeren met de exploitant.
Uitgangspunt daarbij is dat bedoelde externe kosten redelijkerwijs noodzakelijk en marktconform dienen te zijn.

8. De exploitant zal de kosten dragen van de noodzakelijke (civieltechnische) werkzaamheden, die buiten het exploitatiegebied door of in opdracht van de gemeente dienen te worden uitgevoerd als gevolg van de locatieontwikkeling en de voorgenomen ontwikkeling van – en op het exploitatiegebied.
Onder deze kosten vallen in elk geval werkzaamheden als gevolg van herstel of aanpassing dan wel upgradering en/of herinrichting van de openbare ruimte, alsmede werkzaamheden in het kader van de aanleg of verbetering dan wel capaciteitsvergroting van nutsvoorzieningen in de openbare ruimte. Indien de uitvoering van deze werkzaamheden met zich brengt dat één of meer derden hierdoor nadeel of hinder ondervinden als gevolg waarvan de gemeente kosten dient te maken in de sfeer van nadeelcompensatie, dan vallen deze kosten eveneens onder de kosten als bedoeld in dit artikel, die door de exploitant moeten worden gedragen.
Op basis van de werkelijk gemaakte kosten vindt verrekening met het reeds eerder ontvangen voorschot [REDACTED] plaats na afloop van het bouwproject en realisatie van de inrichting casu quo aanpassing van de openbare ruimte. Hierbij wordt rekening gehouden met de wettelijk renteverrekening.
9. De exploitant verplicht zich voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor de aansluiting en aanpassing van rioleringen, nutsvoorzieningen en verharding ter plaatse van de aansluiting op de bestaande infrastructuur teneinde een correcte aansluiting van de locatie te bewerkstelligen, zulks in overleg met de gemeente.
Indien de in voorgaande volzin bedoelde kosten door de gemeente zijn gemaakt, dan worden deze kosten op basis van nacalculatie aan de exploitant in rekening gebracht, zulks aan de hand van een gemeentelijke kostenberekening op basis van werkelijk gemaakte kosten.
10. De exploitant machtigt de directeur van de sector Stad en Wijk van de gemeente om, in voorkomende gevallen, door nutsbedrijven voorgeschreven aanpassingen aan nutsvoorzieningen, die voortvloeien uit de locatieontwikkeling en de voorgenomen ontwikkeling te laten uitvoeren.
Alle hieraan verbonden kosten zijn voor rekening van de exploitant. De directeur van de sector Stad en Wijk van de gemeente zal vooruitlopend op een opdracht tot uitvoering van bedoelde aanpassingen met de exploitant overleg voeren inzake deze werkzaamheden en de daaraan verbonden kosten.
Indien de in voorgaande volzin bedoelde kosten door de gemeente zijn gemaakt, dan worden deze kosten op basis van nacalculatie aan de exploitant in rekening gebracht, zulks aan de hand van een gemeentelijke kostenberekening op basis van werkelijk gemaakte kosten.
11. Eventueel benodigde aanpassing van rioleringen, nutsvoorzieningen en verharding, die zich buiten de locatieontwikkeling bevinden, maar noodzakelijk zijn voor het bouw- en/of woonrijp maken van de locatieontwikkeling dient voor rekening van de exploitant te worden uitgevoerd en geldt als bijdrage aan de gemeente.
Te denken valt daarbij aan:
- a. het aanleggen van inritconstructies;
 - b. het zo nodig vergroten van de capaciteit van de rioleringsstelsel;
 - c. het afkoppelen van riolering en leidingen van nutsvoorzieningen;
 - d. het opnieuw aansluiten daarvan en het aanpassen van verhardingen;
 - e. het plaatsen van eventueel noodzakelijke lichtmasten. Voor zover de hier bedoelde werkzaamheden zich voordoen zal de directeur van Stad en Wijk van de gemeente hiervoor vooruitlopend op een opdracht tot uitvoering van bedoelde aanpassingen met de exploitant overleg voeren inzake deze werkzaamheden en de daaraan verbonden kosten.

Artikel 6. Nutsbedrijven en bereikbaarheid

1. De exploitant treedt in verband met de aanleg van nutsvoorzieningen, rechtstreeks in overleg met de desbetreffende nutsbedrijven of andere derden. De kosten van nutsvoorzieningen (energievoorziening, telecommunicatievoorzieningen en dergelijke) komen ten laste van de betreffende leveranciers van nutsvoorzieningen, onverminderd de (gebruikelijke) aansluitbedragen, die nutsbedrijven ter zake van zogenaamde huisaansluitingen van (delen van) werken/gebouwen in rekening brengen bij de exploitant, dan wel de desbetreffende realisator(en) of hun rechtverkrijgenden.
2. De exploitant dient actief te ijveren voor een goede kwaliteit van de bereikbaarheid van het exploitatiegebied in fysieke zin en in beeldvorming.

Artikel 7. Medewerking partijen – voorgenomen ontwikkeling

Partijen nemen hierbij over en weer een inspanningsverplichting op zich alles in het werk te stellen, wat redelijkerwijze van haar verwacht mag worden en binnen het hun invloedssfeer ligt, om de locatieontwikkeling en de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

Artikel 8. Planschade en schade ex artikel 6.1. Wro

1. Planschadeclaims ex artikel 6.4a Wro op grond van besluiten tot vaststelling van het bestemmingsplan "Noord" betrekking hebbende op het exploitatiegebied, komen ten laste van de exploitant, onverminderd het bepaalde in artikel 3 lid 1.
2. Tijdens de planvorming zoals bedoeld in artikel 7 voeren de exploitant en de gemeente regelmatig overleg, teneinde het risico voor eventuele planschadevorderingen zoveel mogelijk te vermijden. De gemeente voert voorts overleg met de exploitant, telkens wanneer bij de gemeente een planschadevordering bekend is geworden.
3. Schade, die op grond van artikel 6.1. Wro voor vergoeding in aanmerking komt, komt tevens ten laste van de exploitant.

Artikel 9. Tussentijdse beëindiging

1. Tussentijdse beëindiging van de overeenkomst is, met uitzondering van de in artikelen 3 lid 5 en 9 leden 2 en 3 genoemde gevallen, niet mogelijk.
2. De onderhavige overeenkomst kan door een partij bij aangetekende brief met bericht van handtekening retour, gericht aan de wederpartij met onmiddellijke ingang voor ontbonden worden verklaard, indien wet- en regelgeving een partij daartoe dwingt. In dit geval is het bepaalde in de artikelen 6:78 e.v. Burgerlijk Wetboek van toepassing.
3. Indien één der partijen, ondanks behoorlijke schriftelijke in verzuimstelling bij schriftelijke aanmaning door de overige partij, toerekenbaar tekort komt in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van de onderhavige overeenkomst en voorts in het geval van faillissement, aanvra(a)g(en) van surseance van betaling en/of liquidatie van de onderneming van een partij is de andere partij bevoegd de onderhavige overeenkomst met onmiddellijke ingang zonder rechterlijke tussenkomst en bij aangetekende brief met bericht van handtekening retour te ontbinden, onverminderd haar recht om nakoming al dan niet in combinatie met schadevergoeding te vorderen van de partij, die toerekenbaar tekort komt.
Een beroep op de bevoegdheid tot beëindiging van de overeenkomst in geval één der partijen toerekenbaar tekort komt in de nakoming van diens verplichtingen als bedoeld in artikel 9 lid 3 is niet toegelaten, indien haar tekortkoming, gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis, een ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt.

Artikel 10. Toepasselijk recht: Geschillenregeling

1. Op de overeenkomst en op alle overeenkomsten, die daaruit voortvloeien casu quo die daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.
2. Alle uit de overeenkomst, dan wel uit overeenkomsten die daaruit voortvloeien casu quo die daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen uitsluitend kunnen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde gewone rechter van het arrondissement Rotterdam.

Artikel 11. Bevoegd orgaan gemeente

1. Indien krachtens de bepalingen van de overeenkomst en/of haar bijlagen en/of nadere overeenkomsten, die uit de overeenkomst voortvloeien, de medewerking casu quo goedkeuring van de gemeente vereist is, wordt daarmee bedoeld de medewerking casu quo goedkeuring casu quo toestemming van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente, tenzij uit de betreffende bepaling(en) expliciet voortvloeit dat de vereiste medewerking casu quo goedkeuring dient te worden verleend door de raad van de gemeente.
2. Het in artikel 11 lid 1 bepaalde is niet van toepassing op publiekrechtelijke besluiten, die krachtens publiekrechtelijk regelgeving zijn voorbehouden aan de raad van de gemeente of het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente.

Artikel 12. Publiekrechtelijke bevoegdheden/positie

1. Het in de overeenkomst bepaalde laat de publiekrechtelijke positie en bevoegdheden van de gemeente onverlet, onverminderd het in de overeenkomst bepaalde met betrekking tot publiekrechtelijke medewerking van de gemeente.
2. Publiekrechtelijk handelen van de gemeente, dan wel het nalaten van publiekrechtelijk handelen door de gemeente, vormt derhalve nimmer een tekortkoming van de gemeente bij de uitvoering van de overeenkomst. Het in de vorige volzin bepaalde laat het bepaalde in de artikelen 2 en 12 lid 1 onverlet, evenals de aanspraken van de exploitant, die aan hem mochten toekomen jegens de gemeente buiten de werking van de bepalingen van de overeenkomst.

Artikel 13. Slotbepalingen

1. De considerans en de bijlagen maken integraal deel uit van de overeenkomst.
2. Ingeval van tegenstrijdigheid tussen de inhoud van de overeenkomst en de inhoud van haar bijlagen, prevaleert de inhoud van de bepalingen van de overeenkomst.
3. Derden – niet zijnde partijen – kunnen aan de inhoud van de overeenkomst geen rechten ontleen.
4. Geen der partijen is bevoegd om rechten uit hoofde van de overeenkomst over te dragen aan derden, tenzij met schriftelijke toestemming van de wederpartij. Onder een overdracht van rechten in de zin van de vorige volzin wordt niet begrepen een overgang van rechten van rechtswege.
5. De overeenkomst wordt onder elk van volgende opschortende voorwaarde aangegaan dat:
 - a. het college van Burgemeester en Wethouders van gemeente Spijkenisse de overeenkomst met de exploitant te sluiten;
 - b. de gemeente het voorschot als genoemd in artikel 5 lid 2 heeft ontvangen;
 - c. het bestemmingsplan "Noord" onherroepelijk is geworden.

Artikel 14. Bijlagen

Resumerend bevat de overeenkomst de volgende bijlagen:

- a. situering van bouwplan van exploitant op perceel grond (bijlage A).

Aldus in tweevoud opgemaakt en overeengekomen

Spijkenisse, d.d. 2010

Spijkenisse, d.d. 2010

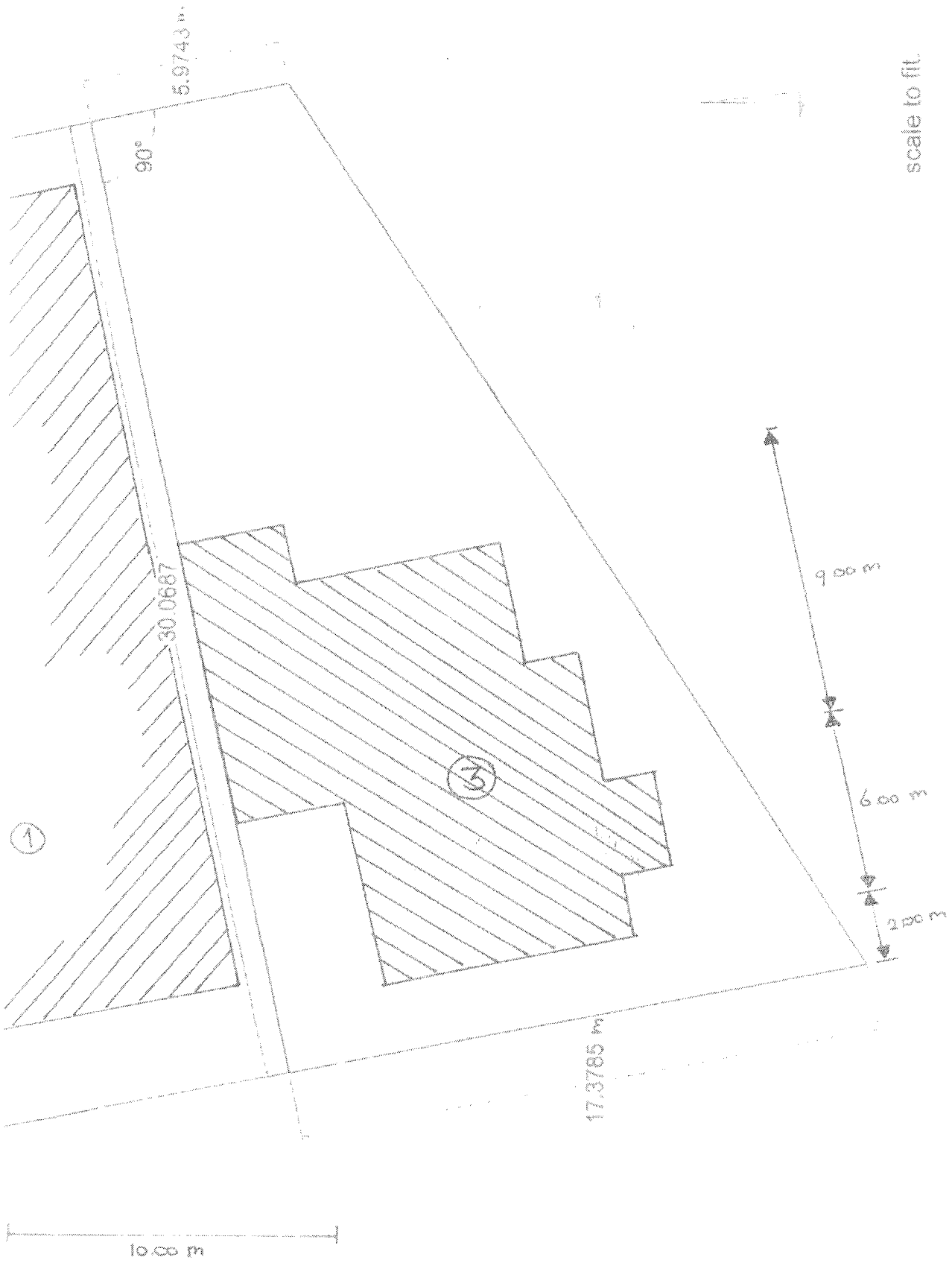
De gemeente

De exploitant

M. Salet


L. van de Kreeke

HCW/25.11.10



da